



ที่ 51/2562/050

วันที่ 17 ตุลาคม 2562

เรื่อง การให้เข้าทรัพย์สินแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNREIT”)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์: ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ให้เข้า

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 9/2562 เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติแบบมีเงื่อนไขในการเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อมีข้อสรุปจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ซีพีเอ็น รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยบริษัทฯ ตกลงให้ CPNREIT เข้าทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการเซ็นทรัลมารีนา โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี และโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจในการเจรจาต่อรองและตกลงในรายละเอียดของการเข้าทำรายการดังกล่าว

ทั้งนี้ ในการให้เข้าทรัพย์สินแก่ CPNREIT เป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ โดยจากการคำนวณมูลค่าของรายการตามเกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ด้วยวิธีตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นวิธีที่มีมูลค่าของรายการสูงสุดจากทุกเกณฑ์การคำนวณที่กำหนดโดยประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยเมื่อพิจารณาจากมูลค่ารายการสูงสุดที่ CPNREIT จะลงทุนประมาณ 48,560 ล้านบาท หรือเท่ากับร้อยละ 28.84 และเมื่อคำนวณขนาดรายการรวมกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลัง 6 เดือนอีกร้อยละ 0.63 ทำให้รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์มีขนาดรวมกันเท่ากับร้อยละ 29.47 ทำให้ธุรกรรมดังกล่าวถูกจัดเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ดังนั้นบริษัทฯ มีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลท.”) และจัดส่งสารสนเทศดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ภายใน 21 วัน นับจากวันที่มีการเปิดเผยสารสนเทศต่อตลท.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-อัมพาวีร์ ชมภูพงษ์เกษม-

(นางสาวอัมพาวีร์ ชมภูพงษ์เกษม)

เลขานุการบริษัท

(สิ่งที่ส่งมาด้วย)

สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์: ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ให้เช่า

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

การจดทะเบียนสิทธิการให้เช่าทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลมารีนา โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 2 ปี 2563 สำหรับโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการให้เช่าทรัพย์สินภายหลังการต่ออายุสัญญาเช่า (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 4.)

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ให้เช่า: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”)

ผู้เช่า: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNREIT”)

ความสัมพันธ์: บริษัท เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนใน CPNREIT ร้อยละ 26.7

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ

3.1 ประเภทรายการ : เป็นการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัท โดยมูลค่าของรายการตามเกณฑ์การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์คำนวณด้วยวิธีตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 28.84 ซึ่งเมื่อดำเนินการรวมกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลัง 6 เดือนอีกร้อยละ 0.63 ทำให้รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์มีขนาดรวมกันเท่ากับร้อยละ 29.47

3.2 ลักษณะรายการ : ให้เช่าศูนย์การค้า (อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วน โดยไม่รวมที่ดิน) และงานระบบ รวมถึงขายกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้เฉพาะโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 จะเริ่มนับอายุสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 4.)

4. รายละเอียดของทรัพย์สิน

โครงการเซ็นทรัลมารีนา	
ผู้จำหน่ายทรัพย์สิน	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ลักษณะการลงทุนของ CPNREIT	<ol style="list-style-type: none">สิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ (อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วน โดยไม่รวมที่ดิน) ประมาณ 15 ปี โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 30 เมษายน 2578 อันได้แก่ พื้นที่อาคารศูนย์การค้า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถสิทธิการเช่าในงานระบบ ประมาณ 15 ปี โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 30 เมษายน 2578 อันได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุนรวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวข้องกับงานระบบดังกล่าวกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งหรือไม่ได้ติดตั้งรวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งหรืออยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของ

	อาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน หรือบนพื้นผิวของตัวอาคาร และสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง และโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี	
ผู้จำหน่ายทรัพย์สิน	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นทางตรงจำนวนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
ลักษณะการลงทุนของ CPNREIT	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วน โดยไม่รวมที่ดิน) ประมาณ 22 ปี (สำหรับโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 16 ธันวาคม 2584) และประมาณ 30 ปีนับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่า (สำหรับโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี) อันได้แก่ พื้นที่อาคารศูนย์การค้า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถ 2. สิทธิการเช่าในงานระบบ ประมาณ 22 ปี (สำหรับโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 16 ธันวาคม 2584) และประมาณ 30 ปีนับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่า (สำหรับโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี) อันได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรมระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว 3. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตราถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี	
ผู้จำหน่ายทรัพย์สิน	บริษัท เซ็นทรัลเวลด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมจำนวนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
ลักษณะการลงทุนของ CPNREIT	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วน โดยไม่รวมที่ดิน) ประมาณ 30 ปีนับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่า อันได้แก่ พื้นที่อาคารศูนย์การค้า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถ 2. สิทธิการเช่าในงานระบบ ประมาณ 30 ปีนับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่า อันได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรมระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับ

	หรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว 3. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหามทรัพย์ อันได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ที่ติดตั้งตรงตรา และไม่ติดตั้งตรงตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่ง หรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน หรือบนพื้นผิวของตัวอาคาร และสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2	
ผู้จำหน่ายทรัพย์สิน	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นทางตรงจำนวนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
ลักษณะการลงทุนของ CPNREIT	ปัจจุบัน CPNREIT มีการลงทุนในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 แต่สิทธิการเช่าในทรัพย์สินดังกล่าวของ CPNREIT จะสิ้นสุดในวันที่ 15 สิงหาคม 2568 อย่างไรก็ตาม บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ได้ทำการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ได้ยื่นข้อเสนอในการต่ออายุสิทธิการเช่าของ CPNREIT ออกไปอีกประมาณ 30 ปี โดยระยะเวลาเช่าจะเริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 (วันถัดจากวันที่สิ้นสุดสิทธิการเช่าปัจจุบัน) จนถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598 โดย CPNREIT จะตกลงเงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาฉบับใหม่เพื่อลงทุนในโครงการนี้ ซึ่งพื้นที่อาคารศูนย์การค้าที่ CPNREIT จะลงทุนในช่วงต่ออายุนั้นอาจมีพื้นที่มากกว่าพื้นที่ที่ CPNREIT ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน โดยลักษณะการลงทุนจะเป็นดังนี้ 1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วน โดยไม่รวมที่ดิน) ประมาณ 30 ปี โดยระยะเวลาเช่าจะเริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 จนถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598 อันได้แก่ พื้นที่อาคารศูนย์การค้า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถ 2. สิทธิการเช่าในงานระบบ ประมาณ 30 ปี โดยระยะเวลาเช่าจะเริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 จนถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598 อันได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว ทั้งนี้ ปัจจุบัน CPNREIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งหามทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 จึงไม่มีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินส่วนนี้
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่ารายการสูงสุดที่ CPNREIT จะลงทุนประมาณ 48,560 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

พิจารณาโดยใช้วิธีคำนวณกระแสเงินสดสุทธิในอนาคตของสินทรัพย์ (Discounted Cash Flow)

7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

คาดว่าจะทำให้บริษัทฯ มีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอที่จะนำมาพัฒนาโครงการใหม่ เพื่อให้เป็นไปตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงฐานะการเงินโดยรวมจะดีขึ้นและมีสภาพคล่องสูงขึ้นและทำให้ดอกเบี้ยเงินกู้บริษัทฯ ลดลง

8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการนำทรัพย์สินให้เช่าแก่ CPNREIT จะเกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในข้อ 7.